परिपत्र संख्या 04 / 2022

राजस्थान-सरकार
कार्यालय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान
"पंजीयन-भवन", अजमेर

क्रमांकः एफ-7(39)जन/मु. एवं पंजी.अधि. में संशोधन/2021/ दिनांक :

~:~ परिपत्र ~:~

महालेखाकार, राजस्थान-जयपुर एवं आन्तरिक लेखा जाँच दल द्वारा उप पंजीयक कार्यालयों के अंकेक्षण के दौरान पंजीबद्ध दस्तावेजों की जाँच में राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा-3 की अनुसूची में वर्णित आर्टिकल के अनुरूप स्टाम्प ड्यूटी का सही निर्धारण नहीं करने, राज्य सरकार की अधिसूचनाओं के अनुरूप मूल्यांकन नहीं करने, दस्तावेजों का गलत वर्गीकरण किये जाने से कमी मालियत के लिए आक्षेपित किया जाता है। अंकेक्षण के उपरान्त भी यह देखा गया है कि गठित किये गये आक्षेपों की पुर्नरावृत्ति निरन्तर होती है। अंकेक्षण में लिये गये आक्षेप के बाद उन आक्षेपों का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया जाकर दस्तावेजों का पंजीयन किया जावे तो आक्षेपों की पुनरावृत्ति नहीं होगी तथा राज्य सरकार को प्राप्त होने वाले राजस्व पर भी विपरीत प्रभाव नहीं होगा। राजस्थान पंजीयन नियम, 1955 के खण्ड-प्रथम के नियम-96 व 96-ए के अनुसार पंजीयन अधिकारी के समक्ष दस्तावेज प्रस्तुतीकरण के समय दस्तावेज की जाँच कर उस पर देय सही स्टाम्प ड्यूटी निर्धारित कर वसूल करने का दायित्व पंजीयन कार्यालय का है।

इस संबंध में महालेखाकार, राजस्थान-जयपुर द्वारा पंजीयन कार्यालयों के अंकेक्षण के दौरान निरन्तर गठित होने वाले आक्षेपों की पुनरावृत्ति तथा आक्षेपों का निस्तारण के लिए ठोस एवं आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु विभाग का ध्यान आकर्षित कर अधीनस्थ कार्यालयों को निर्देशित करने हेतु लिखा गया है। इस संबंध में इस कार्यालय द्वारा पूर्व में भी परिपत्र जारी कर विस्तृत निर्देश जारी किये गये थे परन्तु पूर्ण पालना नहीं किये जाने से समान बिन्दुओं पर पुनः आक्षेप गठित किये गये है। अतः दस्तावेज के पंजीयन के समय निम्न वर्णित दस्तावेजों की विशेष जाँच की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध किये जावे :-

1.साझेदारी फर्म को व्यक्तिगत सम्पत्ति का हस्तान्तरण एवं उसके पार्टनर का रिटायर होना :-

पार्टनरशिप डीड (साझेदारी फर्म) के गठन का दस्तावेज उप पंजीयक कार्यालय में पंजीबद्ध नहीं कराये जाते है। अपितु साझेदारो द्वारा आपसी सहमति के आधार पर साझेदारी फर्म के गठन का पंजीयन रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स में कराया जाता है। परन्तु सम्पत्ति के आगामी विक्रय पत्र में साझेदारी फर्म के गठन एवं साझेदारी फर्म में से उसके पार्टनर का अलग होना, नए पार्टनर के शामिल होने का उल्लेख होता है। इस प्रकार साझेदारी फर्म में यदि भागीदार अपनी व्यक्तिगत सम्पत्ति को अंशदान के रूप में लेकर आता है, सम्पत्ति को भागीदारी फर्म में छोडकर जाता है एवं उसका अंशदान भागीदारी फर्म में शेष रहे भागीदारों में बंटता है, नवीन भागीदार के सम्मिलित होने से भागीदारों में अनुपातिक रूप से अंशदान कम या ज्यादा होता है तो ऐसी परिस्थितियों में राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा-3 की अनुसूची के आर्टिकल-43 के प्रावधान स्टाम्प ड्यूटी की देयता होने से उक्त दस्तावेजों पर उनकी प्रकृति के अनुरूप स्टाम्प ड्यूटी निम्नानुसार वसूलनीय है :-

- **भागीदारी का गठन** (Instrument of Partnership):- आर्टिकल-43 (1)(ग) के अनुसार जहां शेयर अंशदान केवल स्थावर सम्पत्ति के रूप में किया गया है, वहां भागीदारी में उस भागीदार के जो वह सम्पत्ति लेकर आया था उसके शेयर के बराबर सम्पत्ति के भाग को कम करते हुए शेष भाग पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय है अर्थात् यदि भागीदार अपनी सम्पत्ति भागीदारी फर्म में लाता है एवं उस भागीदारी में उसका शेयर 25 प्रतिशत है तो सम्पत्ति की मालियत में से 25 प्रतिशत को कम कर शेष 75 प्रतिशत भाग पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय होगी।
- **भागीदारी के विघटन** (Disolution of Partnership):- आर्टिकल-43 (2)(क) के अनुसार यदि भागीदारी गठन के समय भागीदार स्थावर सम्पत्ति को अंशदान के रूप में लाया

एवं भागीदारी के विघटन के समय ऐसी सम्पत्ति को किसी अन्य भागीदार द्वारा शेयर के रूप में प्राप्त की जाती है तो ऐसे शेयर से प्राप्त सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय होती है।

• **भागीदारी के विघटन** (Disolution of Partnership):– आर्टिकल–43 (2)(ख) के अनुसार यदि भागीदारी गठन के पश्चात् भागीदारी फर्म द्वारा स्थावर सम्पत्ति अर्जित की गई हो और विघटन के समय ऐसी सम्पत्ति भागीदारों के मध्य वितरित की गई हो तो भागीदारी में उस भागीदार के जो विघटन पर सम्पत्ति लेता है उसके शेयर के बराबर सम्पत्ति के भाग को कम करते हुए शेष भाग पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय होती है।

• **भागीदारी का निवर्तन** (Retirement of Partner) :– आर्टिकल–43 (3)(क) के अनुसार यदि भागीदारी के स्वामित्व में स्थावर सम्पत्ति है और निवृत्त (retire) होने वाला भागीदार अपने रिटायरमेंट के समय कोई स्थावर सम्पत्ति नहीं लेता है तो भागीदारी विलेख में उस रिटायर्ड होने वाले भागीदार के शेयर के भाग के स्थावर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय होती है अर्थात् यदि रिटायर्ड होने वाले भागीदार का शेयर 30 प्रतिशत है एवं वह सम्पत्ति भागीदारी फर्म में छोडकर जाता है तो 30 प्रतिशत सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जावें।

• **भागीदारी का निवर्तन** (Retirement of Partner) :– आर्टिकल–43 (3)(ख) के अनुसार यदि भागीदारी फर्म के स्वामित्व में स्थावर सम्पत्ति है और निवृत्त (retire) होने वाला भागीदार अपने रिटायरमेंट के समय वह स्थावर सम्पत्ति प्राप्त करता है, जो उसके द्वारा भागीदारी के गठन के समय, उसके अंशदान के शेयर के रूप में नहीं लाई गई थी तो ऐसी सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जावें अर्थात् भागीदार स्थावर सम्पत्ति लेकर नहीं आया किन्तु रिटायरमेंट पर सम्पत्ति लेकर रिटायर्ड होता है तो ऐसी प्राप्त स्थावर सम्पत्ति पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय होगी।

• **भागीदारी का निवर्तन** (Retirement of Partner) :– आर्टिकल–43 (3)(ग) के अनुसार यदि भागीदारी फर्म के स्वामित्व में स्थावर सम्पत्ति है और निवृत्त (retire) होने वाला भागीदार अपने रिटायरमेंट के समय वह स्थावर सम्पत्ति लेता है जिसे भागीदारी द्वारा उसके गठन के पश्चात् अर्जित किया गया है तो भागीदारी में रिटायर्ड होने वाले भागीदार के शेयर को कम करते हुए शेष प्राप्त भाग पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी देय होगी।

2. **विकास अनुबन्ध (Developer Agreement) के दस्तावेजों का पंजीयन नहीं होना** :–

अपंजीकृत विकासकर्त्ता अनुबन्ध के आधार पर आगामी विक्रय पत्र पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने पर विक्रय पत्र में विकास अनुबन्ध का उल्लेख होता है। इसके लिए उल्लेखित विकास अनुबन्ध की प्रति प्राप्त कर सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है कि जिस विकास अनुबन्ध का उल्लेख दस्तावेज में किया गया है, वह पंजीबद्ध है अथवा नहीं। उस दस्तावेज पर राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा–3 की अनुसूची के आर्टिकल–5 (ई) के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान किया हुआ है अथवा नहीं। यदि उल्लेखित विकास अनुबन्ध को पक्षकार द्वारा पूर्व में पंजीबद्ध नहीं कराया गया एवं स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान नहीं किया गया है। तो ऐसे दस्तावेज को अमुद्रांकित मानते हुए स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जानी आवश्यक है। डवलपर एग्रीमेंट पर देय स्टाम्प ड्यूटी के संबंध में परिपत्र कमांक ए.7(42)जन/2018–19/विविध/3038 दिनांक 31.01.2019 जारी किया हुआ है। महालेखाकार, राजस्थान जयपुर द्वारा अंकेक्षण के दौरान ऐसे अपंजीकृत एवं अमुद्रांकित विकास अनुबन्धों को आक्षेपित किया जाता रहा है। अतः भविष्य में दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अध्ययन कर पंजीबद्ध किया जाना सुनिश्चित किया जावे एवं ध्यान में आने पर अमुद्रांकित एवं अपंजीकृत विकास अनुबन्ध पर देय स्टाम्प ड्यूटी की वसूली सुनिश्चित की जावें।

3. **अचल सम्पत्ति की मालियत का सही निर्धारण** :–

पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज में उल्लेखित सम्पत्ति के वास्तविक स्थल के अनुसार जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर से मूल्यांकित कर स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जानी अपेक्षित होती है। प्रायः यह देखा गया है कि पक्षकार द्वारा सम्पत्ति की वास्तविक स्थिति

दस्तावेजों में प्रदर्शित नहीं की जाती है एवं स्टाम्प ड्यूटी की चोरी के उद्देश्य से तथ्य स्पष्ट नहीं किये जाते है जिससे राज्य सरकार को प्राप्त राजस्व पर विपरीत प्रभाव पडता है। सम्पत्ति की वास्तविक स्थिति का अंकन दस्तावेजों में कराने हेतु विभाग द्वारा पूर्व में ही बार–बार परिपत्र जारी कर निर्देशित किया गया है कि सम्पत्ति की फोटो एवं स्थल मानचित्र दस्तावेज के साथ संलग्न किये जावें। विभागीय निर्देशों के उपरान्त भी कुछ उप पंजीयक कार्यालयों द्वारा निर्देशों की अवहेलना कर सम्पत्ति की फोटो प्राप्त नहीं की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया जा रहा है जो उचित नहीं है। कुछ उप पंजीयक कार्यालयों में दस्तावेजों की जांच में यह पाया गया कि सम्पत्ति कितने फुट की सडक पर स्थित है, का उल्लेख दस्तावेज में नहीं होता है। दस्तावेज एवं संलग्न मानचित्र में भूखण्ड के आगे मात्र कच्ची सडक/सडक लिखकर दस्तावेज प्रस्तुत किये जाते है। इसी प्रकार कृषि भूमि के अधिकाशं दस्तावेजों में रोड एवं आबादी से 1 किलोमीटर या 2 किलोमीटर दूर का अंकन कर दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाते है। यहां पंजीयन अधिकारी का दायित्व बनता है कि पक्षकार को विक्रित की जाने वाली सम्पत्ति की सही लोकेशन, सडक की चौडाई आदि तथ्य स्पष्ट करने हेतु निर्देशित किया जावे तथा चैकलिस्ट एवं दस्तावेज में तथ्यों का सही व स्पष्ट अंकन कराया जावे जिससे सम्पत्ति जिस क्षेत्र में एवं रोड पर अवस्थित है उसी अनुसार मूल्यांकित हो सकें। प्रायः यह देखा गया है कि उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण कर मौका रिपोर्ट में "दस्तावेजानुसार" अंकन कर रिपोर्ट पूर्ण कर ली जाती है जबकि मौका निरीक्षण रिपोर्ट में प्रश्नगत सम्पत्ति कहां पर अवस्थित है एवं कितने फुट की चौडाई की सडक पर स्थित है, का उल्लेख अवश्य किया जाना चाहिए एवं मौका निरीक्षण रिपोर्ट के सभी कॉलमों की पूर्ति करते हुए प्रस्तुत की जानी चाहिए। ***भविष्य में सम्पत्ति के फोटो के बिना दस्तावेजों का पंजीयन करने, मौका निरीक्षण रिपोर्ट की पूर्ण पूर्ति नहीं करने, दस्तावेजों में पक्षकार से सम्पत्ति के वास्तविक तथ्यों की पूर्ति कराये बिना दस्तावेज का पंजीयन करने संबंधी कार्यवाही करने पर उप पंजीयक/पंजीयन लिपिक के विरूद्ध आवश्यक कार्यवाही अमल में लाई जायेगी।*** उप महानिरीक्षक अपने निरीक्षण के दौरान यह सुनिश्चित करेंगे कि उपरोक्त वर्णित तथ्यों की पूर्ण पालना अधीनस्थ कार्यालयों द्वारा आवश्यक रूप से की जा रही है।

4. **राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना (RIPS) के तहत छूट** :–

राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना के अन्तर्गत इकाई द्वारा जिला उद्योग केन्द्र से जारी सक्षम अधिकारी के प्रमाण–पत्र के आधार पर स्टाम्प ड्यूटी में छूट प्राप्त करता है, परन्तु कुछ प्रकरणों में पक्षकार/औद्योगिक इकाई द्वारा राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना के अन्तर्गत दी गई छूट में योजना की शर्तो की पालना नहीं कर सम्पत्ति पर बिना किसी निवेश के ही विक्रय कर देता है जिससे राज्य सरकार द्वारा निवेश प्रोत्साहन अन्तर्गत दी गई छूट के उद्देश्यों की पूर्ति नही होती है तथा पक्षकार दस्तावेज पंजीयन में स्टाम्प ड्यूटी छूट का लाभ लेकर सम्पत्ति का विक्रय कर लाभ प्राप्त कर लेता है। इस संदर्भ में महालेखाकार, राजस्थान जयपुर द्वारा आक्षेप गठित किये जाते रहे है। ***राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना अन्तर्गत छूट प्राप्त करने हेतु प्रस्तुत प्रमाण–पत्र के आधार पर दस्तावेज प्रस्तुत होने पर यह जांच सुनिश्चित करें कि इस भूखण्ड/सम्पत्ति पर पूर्व में छूट का लाभ दिया हुआ है अथवा नहीं। यदि पूर्व में पक्षकार द्वारा छूट का लाभ लिया हुआ है तो पक्षकार द्वारा योजना की शर्तो की पूर्ति की गई अथवा नहीं। यदि ऐसा कोई प्रकरण ध्यान में आता है कि पक्षकार द्वारा पूर्व में छूट ली गई एवं शर्तो की पालना किये बिना ही सम्पत्ति का विक्रय किया जा रहा है एवं नवीन क्रेता द्वारा भी छूट का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है तो योजना की शर्तो के अनुरूप पूर्व में ली गई छूट की राशि ब्याज सहित वसूली सुनिश्चित की जावें।***

5. **लोक कार्यालयों का प्रभावी निरीक्षण** :–

केन्द्र एवं राज्य सरकार के कार्यालयों, निगमों एवं स्वायतशाषी संस्थाओं, स्थानीय निकायों, निगमित कम्पनियों, अनिगमित कम्पनियों में निष्पादित दस्तावेज प्रस्तुत होते है जिनमें से कई दस्तावेज अनिवार्य पंजीयन की श्रेणी में आने के उपरान्त भी नोटेरी द्वारा प्रमाणित कर प्रस्तुत किये जाते है। जो दस्तावेज अनिवार्य पंजीयन की श्रेणी में नहीं आते है उन दस्तावेजों पर भी निर्धारित मुद्रांक शुल्क भुगतान नहीं किया जाकर अमुद्रांकित दस्तावेज प्रयुक्त किये होते है। विभाग का दायित्व है कि ऐसे अमुद्रांकित एवं अपंजीकृत दस्तावेजों को चिन्हित किया जाये। राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा–37 (3) के अनुसार घोषित लोक कार्यालय के अधिकारी का दायित्व है कि उसके सम्मुख प्रस्तुत होने वाले दस्तावेज यदि अमुद्रांकित एवं अपंजीकृत है तो वह ऐसे दस्तावेज को कलक्टर मुद्रांक को स्टाम्प ड्यूटी वसूली हेतु परिबद्ध

कर भिजवायेगा। अधिकाशंतः ऐसे दस्तावेज विभाग को प्राप्त नहीं होते है। अतः लोक कार्यालय के प्रभावी निरीक्षण से ऐसे अमुद्रांकित एवं अपंजीकृत दस्तावेजों की जांच कर दस्तावेजों को चिन्हित करते हुए राशि वसूली की कार्यवाही सुनिश्चित की जानी चाहिए। इस संबंध में विस्तृत निर्देश परिपत्र कमांक एफ.7(94)जन/2017–18/8435 दिनांक 01.06.2018 से जारी किये हुए है। तथा मापदण्ड भी निर्धारित किये हुए है, किन्तु मापदण्ड अनुसार लोक कार्यालयों का निरीक्षण नहीं किया जा रहा है। अतः पुनः निर्देशित किया जाता है कि *लोक कार्यालयों का प्रभावी निरीक्षण किया जावें एवं अमुद्रांकित एवं अपंजीयकृत दस्तावेजों को लोक कार्यालय से प्राप्त कर उन पर देय स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जावे जिससे विभाग के राजस्व अर्जन में आवश्यक प्रभावी सहयोग मिलेगा।*

उपरोक्त परिपत्र का मूल उद्देश्य यह है कि उप पंजीयक एवं पंजीयन लिपिक उसके सम्मुख प्रस्तुत होने वाले दस्तावेज का ध्यानपूर्वक गहनता से अध्ययन करें। दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति के वास्तविक स्थल के तथ्यों का अंकन दस्तावेज में कराया जावे। दस्तावेज में उल्लेखित किये गये दस्तावेजों के पंजीयन, उस पर देय स्टाम्प ड्यूटी की देयता की जांच आवश्यक रूप से की जाये। यदि दस्तावेज में उल्लेखित मध्यवर्ती दस्तावेज (यथा–पावर ऑफ अटार्नी, विकय अनुबन्ध, विभाजन पत्र, पार्टनरशिप डीड, लीज डीड) पर पक्षकार द्वारा पूर्व में स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान नहीं किया गया है तो उस दस्तावेज पर देय स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान प्राप्त कर ही दस्तावेज पंजीयन किया जावें। अंकेक्षण प्रतिवेदनों में जिन कारण से आक्षेप गठित हुए है, भविष्य में उन कारणों को ध्यान में रखकर दस्तावेज का पंजीयन किया जावें ताकि आक्षेपों की पुर्नरावृति नहीं हो।

Sd/-
(शरद मेहरा)
महानिरीक्षक
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग
राजस्थान अजमेर

क्रमांकः एफ–7(39)जन/मु. एवं पंजी.अधि. में संशोधन/2021/6385–6975 दिनांक : 27–06–2022

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ, पालनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. **वरिष्ठ लेखा परीक्षा अधिकारी,** एस.आर.ए.5/कार्यालय महालेखाकार, (वाणिज्यिक एवं प्राप्ति लेखा परीक्षा) राजस्थान, जनपथ, जयपुर।
2. **संयुक्त शासन सचिव, वित्त (कर) विभाग,** राजस्थान–जयपुर।
3. **पंजीयक, राजस्थान कर बोर्ड,** अजमेर।
4. **अतिरिक्त महानिरीक्षक(प्रशासन),** पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, जयपुर।
5. **संयुक्त विधि परामर्शी, मुख्यालय** अजमेर।
6. **वित्तीय सलाहकार/उप वित्तीय सलाहकार** मुख्यालय, अजमेर।
7. **संयुक्त निदेशक(कम्प्यूटर),** मुख्यालय, अजमेर को परिपत्र की प्रति, विभाग की वेबसाईट **igrs.rajasthan.gov.in** पर अपलोड कराने हेतु।
8. **समस्त उप महानिरीक्षक,** पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान।
9. **उप विधि परामर्शी, मुख्यालय** अजमेर।
10. **समस्त उप पंजीयक,** (पूर्णकालीन एवं पदेन) राजस्थान।
11. **समस्त उप राजकीय अभिभाषक,** राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर।
12. **समस्त आंतरिक लेखा जांच दल,** मुख्यालय, अजमेर।

24/6/22
(सीमा शर्मा)
अतिरिक्त महानिरीक्षक (प्रशासन)
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग
राजस्थान अजमेर